



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 986 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 686 847	1 699 503
Sum inntekter		1 686 847	1 699 503
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 520	14 521
Annen driftskostnad		3 403 292	1 410 294
Sum kostnader		3 554 732	1 533 210
Driftsresultat		-1 867 885	166 293
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 083	6 450
Sum finansinntekter		22 083	6 450
Annen finanskostnad		9 060	
Sum finanskostnader		9 060	0
Netto finans		13 023	6 450
Resultat før skattekostnad		-1 854 862	172 743
Årsresultat		-1 854 862	172 743
Totalresultat		-1 854 862	172 743
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 854 862	172 743
Sum overføringer og disponeringer		-1 854 862	172 743



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 133 000	29 133 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		511 831	526 351
Sum varige driftsmidler		29 644 831	29 659 351
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		55 399	38 788
Sum finansielle anleggsmidler		55 399	38 788
Sum anleggsmidler		29 700 230	29 698 139
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		172 512	30 531
Sum fordringer		172 512	30 531
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 841 480	1 152 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 841 480	1 152 778
Sum omløpsmidler		2 013 992	1 183 309
SUM EIENDELER		31 714 222	30 881 448



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600
Sum innskutt egenkapital		3 600	3 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		20 156 720	22 011 582
Sum opptjent egenkapital		20 156 720	22 011 582
Sum egenkapital		20 160 320	22 015 182
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 497 699	
Øvrig langsiktig gjeld		8 810 215	8 794 777
Sum annen langsiktig gjeld		10 307 914	8 794 777
Sum langsiktig gjeld		10 307 914	8 794 777
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 361	
Leverandørgjeld		1 231 627	71 489
Annen kortsiktig gjeld		6 000	
Sum kortsiktig gjeld		1 245 988	71 489
Sum gjeld		11 553 902	8 866 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 714 222	30 881 448



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446160

Enheten

Organisasjonsnummer: 958 986 386
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Srija Nagendrarasa
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 958 986 386
JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 686 847	1 699 503
Sum inntekter		1 686 847	1 699 503
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		14 520	14 521
Annen driftskostnad		3 403 292	1 410 294
Sum kostnader		3 554 732	1 533 210
Driftsresultat		-1 867 885	166 293
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 083	6 450
Sum finansinntekter		22 083	6 450
Annen finanskostnad		9 060	
Sum finanskostnader		9 060	0
Netto finans		13 023	6 450
Resultat før skattekostnad		-1 854 862	172 743
Årsresultat		-1 854 862	172 743
Totalresultat		-1 854 862	172 743
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 854 862	172 743
Sum overføringer og disponeringer		-1 854 862	172 743



Organisasjonsnr: 958 986 386
JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		29 133 000	29 133 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		511 831	526 351
Sum varige driftsmidler		29 644 831	29 659 351
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		55 399	38 788
Sum finansielle anleggsmidler		55 399	38 788
Sum anleggsmidler		29 700 230	29 698 139
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		172 512	30 531
Sum fordringer		172 512	30 531
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 841 480	1 152 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 841 480	1 152 778
Sum omløpsmidler		2 013 992	1 183 309
SUM EIENDELER		31 714 222	30 881 448

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 600	3 600



Sum innskutt egenkapital	3 600	3 600
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	20 156 720	22 011 582
Sum opptjent egenkapital	20 156 720	22 011 582
Sum egenkapital	20 160 320	22 015 182
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 497 699	
Øvrig langsiktig gjeld	8 810 215	8 794 777
Sum annen langsiktig gjeld	10 307 914	8 794 777
Sum langsiktig gjeld	10 307 914	8 794 777
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 361	
Leverandørgjeld	1 231 627	71 489
Annen kortsiktig gjeld	6 000	
Sum kortsiktig gjeld	1 245 988	71 489
Sum gjeld	11 553 902	8 866 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	31 714 222	30 881 448



Organisasjonsnr: 958 986 386
JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 272

Jomfrubråten Borettslag



Velkommen til årsmøte i Jomfrubråten Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2024 kl. 18:00, Midtgården.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar til Grøntkomite
8. Honorar til Huskomite
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Jomfrubråten Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår styrets leder som møteleder

Forslag til vedtak

Ingunn Kvisterøy er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Heidi W Svendsen foreslått. Protokollvitner foreslås valgt i generalforsamlingen



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. 0272 Årsrapport og regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 106 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 106 000.-



Sak 7

Honorar til Grøntkomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til Huskomite foreslås satt til kr 20 000

Forslag til vedtak

Honorar til Huskomite foreslås satt til kr 20 000

Sak 8

Honorar til Huskomite

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Honorar til Huskomite foreslås satt til kr 20 000

Forslag til vedtak

Honorar til Huskomite foreslås satt til kr 20 000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tony Støkkebo

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Ramløff-Dahl

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tone Dehlin Johansen
- Vivi-Ann Sandersen



Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Egil B. Ormstad
- Ingunn Kvisterøy

Valg av 2 huskomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som huskomite:

- Kristin Ramløff-dahl
- Vivi-Ann Sandersen

Valg av 2 grøntkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som grøntkomite:

- Ann Døli
- Tone Dehlin Johansen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tony Støkkebo

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i generalforsamlingen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ingunn Kvisterøy	Jomfrubråtveien 32 B
Nestleder	Anne Sofie Torp	Jomfrubråtveien 30
Styremedlem	Gunn Avlesen	Jomfrubråtveien 32 B
Styremedlem	Gry Heiberg	Jomfrubråtveien 32 A
Varamedlem	Leif Alver	Jomfrubråtveien 32 A
Varamedlem	Vivi-Ann Sandersen	Jomfrubråtveien 32 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Ingunn Kvisterøy Jomfrubråtveien 32 B

Varadelegert
Anne Sofie Torp Jomfrubråtveien 30

Valgkomiteen

Saleh Mousavi Jomfrubråtveien 32 A
Egil B Ormstad Jomfrubråtveien 32 A

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Huskomitè

Vivi-Ann Sandersen
Ann Døli

Grøntkomitè

Leif Alver
Azita Shantiaei

Generelle opplysninger om Jomfrubråten Borettslag

Borettslaget består av 36 andelsleiligheter.

Jomfrubråten Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958986386, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
152 326

Første innflytting skjedde i 1991. Tomten ble kjøpt i 1991.



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Jomfrubråten Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Styret har i denne perioden hatt 13 ordinære styremøter. Styrets arbeid har i omfattende grad vært dominert av de store ødeleggelsene grunnet vanninntrenging. I tillegg til de ordinære styremøtene har styret vært i møter og på befaringer:

- med firmaet «Øye og Knutsen» om vedlikeholdsprosjektet balkonger i 32A, fire ganger
- med firmaet «Utne Prosjekt AS» om overvannsprosjektet elleve ganger og på befaring om råte i Midtgården og 32B den 12/10
- møter med representanter for TRYG Forsikring om forsikringsaken/vanninntrenging i kjelleren ni ganger

Det nye styret har dermed per 21.februar deltatt på til sammen 38 møter og befaringer. I tillegg har det vært en omfattende og tidkrevende prosjektkoordinering og saksbehandling for styremedlemmene.

Styreleder deltok også på Obos' generalforsamling.

Saker til behandling

Styret har i perioden blant annet behandlet følgende saker:

- Sykkelskur og opprydding i kjeller
- Oppgradering/oppdatering av «informasjonshefte» om borettslaget til alle nye (og gamle) beboere (lagt ut på Vibbo)
- Leie av borettslagets carporter og nye leiekontrakter/carporter og lading – oppfølging av vedtak om laderoboter/ bruk av carporter til annet enn biler
- Etablering av rammeavtale med Nordstrand Rør for rørleggertjenester for borettslaget og beboere for de som ønsker å benytte firmaet
- Takplater mot støy salongen/ forbedre akustikk i salongen
- Branntilsyn og bekostning av brannslukkingsapparater
- Skriftlig henvendelse til Oslo kommune om Rosa busser
- Håndtering av eiendomsskattesak for to leiligheter, og søknad til Skatteetaten om endring av verdi på leiligheter som fikk eiendomsskatt i 2023
- Skriv til Oslo kommune om de store vannskadene etter uværene «Hans» og «Grete»
- Befaring av gjesterom i Midtgården for vurdering av tilstand. Ny vifte i gjesterom/toilett bestemt.
- Vurdering av avtale med Altibox eller ny fjernsynsavtale



- HMS-ansvar. Særlig oppfølging av elektriske anlegg, både hos beboere og gjennomføring av ekstern el-sjekk (som er et obligatorisk) 3-årig krav
- Behandling av søknader om større renoveringsarbeider i leilighetene 2015 og 2008 i 32A og 2020 i Midtgården.
- Mulige tiltak for å vurdere overvannsproblemer i borettslaget
- Melding om råte i Midtgården og i 32A. Funn av råte under arbeid med balkonger i 32A.
- Endret prioritering for vedlikehold etter funn av råte i balkonger.
- Endret prioritering for vedlikehold etter store vannskader.
- En rekke saker i oppfølging av vannskadene i kjelleren og TRYG Forsikring
- Plan for vedlikehold i 2024 i lys av de store prosjektene i 2023.
- Lånopptak for gjennomføring av overvannsprosjektet
- Gjennomgang av borettslagets serviceavtaler

Beboermøter

Styret har organisert to beboermøter 12.april 2023 og 8.oktober 2023. Styret har invitert til nytt beboermøte i forkant av generalforsamlingen den 9.april 2024.

- Beboermøtets forslag om sak til generalforsamling om bygging av sykkelkur ute som et miljøtiltak, ble besluttet utsatt pga den store arbeidsmengden med forsikringssak og overvannsprosjektet

Informasjonsskriv til alle beboere

På grunn av de store ødeleggelsene og prosjektene som har vært gjennomført, har informasjon til beboerne vært av vesentlig betydning for styret. Egne informasjonsskriv er lagt i alle postkassene. Disse skrivenes er også lagt ut på Vibbo - i august, i september og i oktober. Siste skriv fra oktober var referat fra beboermøte der represenanter fra TRYG forsikring og fra Utne Prosjekt AS presenterte prosjektene. I tillegg er flere mindre beskjeder lagt ut på Vibbo.

Nye beboere og ny utleie av en av borettslaget carporter

Sju av borettslagets leiligheter/andeler har skiftet eiere i 2023; en leilighet ligger ute til salg i starten av 2024. En av borettslagets carporter har fått ny leietaker i 2023.

Vedlikeholdsoppgaver utført

Balkongene i andre etasje i 32A mot sør ble renoveret. Tilstanden på balkongene var langt dårligere enn antatt etter vurdering gjort i 2022, og den planlagte renoveringen for balkongene/terrassene i første etasje utsatt til neste år.

Ødeleggelse av kjelleren

Den 27. og den 28.august trengte enorme mengder vann inn i kjelleren og ødela det meste av det som ble oppbevart i kjelleren eller som var installert i kjelleren. Vannet stod ca 1,5 meter høyt i hele kjelleren og det støpte gulvet ble presset opp ca 40 cm. Bodene ble brukket opp mot taket.

Istandsetting av kjeller er gjort i regi av TRYG forsikring. TRYG forsikring vedtok at borettslagets ødeleggelse skal dekkes slik at kjeller (mesteparten av gulvet og deler av taket) med boder, elektrisk sentral og heis istandsettes til standarden det hadde før vanninntrengingen. Nye boder installeres. Tapet av alt utstyr i borettslagets bod skal erstattes. Den elektriske sentralen har fått nye skap og erstatning av ødelagte deler, og det skal bygges nye vegger rundt sentralen. Det er bestilt ny identisk heis med den som var tidligere, og TRYG venter nå (medio februar) på svar på søknad til Oslo kommune om



unntak fra regelverk for å installere tilsvarende heis som før. Denne heisløsningen er ikke lenger godkjent etter nye regler som krever at heishus skal ha minimum 5 varmegrader. Istandsettingen av kjelleren har medført en rekke vanskelig spørsmål om hvilke løsninger som skal velges knyttet problemer som var resultater av hvordan borettslaget i sin tid ble bygget. Disse problemene er resultat av det man antakelig kan kalle raske løsninger som ble valgt av OBOS som byggherre i 1991. Blant annet ble ikke store steiner delt opp, men latt ligge under gulvet og rundt veggene, noe som har ført til store belastninger for gulvet (som ble presset opp) og for grunnmurene, og det har videre ført til manglende drenering. Grunnmurene har heller ikke hatt den nødvendige gummiplate-beskyttelsen (tilstanden rundt murene er noe som er del av overvannsprosjektet). TRYG mener hele istandsettingen skal være ferdig innen utgangen av mars. I tillegg har alle beboere gjennom sine innboforsikringer måttet søke egne selskap om erstatning av eget bodinnhold.

Overvannsprosjektet

Overvannsprosjektet skal ferdigstilles i løpet av mars 2024. Innstallering av ny heis vil ikke bli ferdig før utgangen av mars. Egen rapport under fra TRYG om arbeidene som er gjort. Borettslagets store prosjekt for å håndtere overvannet på borettslagets område, ble ferdigstilt i løpet av mars 2024. Dette prosjektet medførte at borettslaget tok opp et lån på 3 mill kroner. Beboerne ble informert om økning av husleie på 10% som resultat av låneopptaket, på beboermøte i oktober og i rapporten fra møtet som ble distribuert til alle beboere.

Overvannsprosjektet har som mål både å sikre kjelleren i 32A bedre (særlig fra vann fra Ekebergsletta) samt å håndtere vann fra tak. Alle rør er undersøkt. Grunnmur på nordsiden av 32A og heishus får ny beskyttelse, det er etablert vannfang med to pumper på østsiden av 32A. Kjempesteiner rundt 32A deles opp og rør trekkes langs 32 A for å sende vann ut i kommunal kum. Takrenner på Midtgården og 32B forlenges og føres ut i rør (aquadrain) i gangvei, og vann fra rør på østenden av 32A sendes i rør under gårds plass. Kummer som ligger for høyt for å fange vann, senkes. Tette vannrør blåses rene/åpnes. Tomteområdene rundt 32B og gangvei langs 32B justeres slik at vannet renner ut i røret langs/gjennom veien og ikke mot grunnmur. Det bygges en voll bak carportene for å forhindre at vann skal komme fra Ekebergsletta og inn på vår tomt. Både forsikringsprosjektet og overvannsprosjektet har ført til en rekke store ulemper og til dels vanskelig boforhold for beboerne, fra støy og støv og kulde (manglende isolasjon) til manglende heis og mangel på boder.

Oslo kommune (Vann- og avløp og Miljø)

Styret er i dialog med kommunen om vannproblemet fra Ekebergsletta – et problem som følges opp av flere av våre naboer. Kommunen planlegger at den får igangsatt et større prosjekt for å sikre eiendommene langs Jomfrubråtveien, om to år. Dette gjelder særlig tennisbananlegget, vårt borettslag og våre naboer i sør og vest.

Planlagte vedlikeholdsarbeider som ikke er utført

Vedlikeholdsplanene for 32A først etasje ble ikke gjennomført, fordi styret i dialog med beboerne gjennom informasjonsskriv, fant at det var nødvendig med en omprioritering av midlene for å komme i gang med overvannsproblemene i borettslaget. I 2024 vil disse balkongene/terrassene bli reparert.



Andre vedlikeholdsarbeider som er gjennomført

- Innstallering av ny vifte på toalettet i gjesterommet
- Spyling av taket over carportene/fjerning av løv, barnåler og mose
- Reparasjon av skade på treverk på carportene, erstatning av ødelagte trebord (ødelagt av reoveringsetaten)
- Spyling og fjerning av mose på nordvegg på 32B

Andre tiltak

- Containere satt ut fra 29/9 - 1/10 som ledd i opprydning av boder.
- Utsetting av rottefeller og musefeller i juli og i januar og sjekking av disse (utenfor 32B ved balkonger og under radonvifte, og på hjørnet av 32A ved gangvei). Både rotter og mus er fanget.

Skadestatus

Styret har oppdaget at det er brukt plastikkmalning på Midtgården. Dette betyr at vann/væte «fanges» i treverket og fører til råte, og det vil bli flere mindre tiltak framover for å håndtere råten som er oppstått og som oppstår. I den planlagte nye vedlikeholdsplanen som skal lages i løpet av 2024, vil dette problemet tas opp. Det er mulig at Midtgården bør få ny malning.

Styret har også erfart at kummene på borettslaget område ikke er renset – antakelig ikke i det hele tatt i borettslagets historie. Kummene er delvis fylt opp og vannrør er helt tettet igjen. Renovering av kummer og gjennomblåsing/åpning av rør er dermed blitt del av overvannsprosjektet. Overvannsprosjektet er endret på grunn av disse funnene, og visse opprinnelige tiltak er strøket for at kummer og vannrør kan fungere. Flere av kumlukkene på borettslagets området er også feil dimensjonert og må erstattes for å kunne vedlikeholdes.

Planlagt vedlikehold 2024

Først og fremst skal overvannsprosjektet ferdigstilles i løpet av våren 2024. Alle arbeider skal være ferdige innen utgangen av mars med unntak av asfaltering som skjer en gang i løpet av mai.

Som ordinært vedlikehold av bygningsmassen skal balkongene/terrassene i 32A i 1.etasje vendt mot sør vedlikeholdes/restaureres i løpet av vår og forsommer 2024. Alt trearbeid som er gjort på 32A i 2023 (balkonger i 2.etg vendt mot sør) skal males første strøk.

På 32B skal inngangsportaler skapes og males, og takrenner males eller byttes ut med takrenner som er ferdigmalte med lang t l enge holdbarhet.

Deler av treelementer på Midtgården som har råte, skal repareres. Deler (som har råte) av balkong/terrasse på leilighet 1007 skal også repareres.

Vedlikeholdsplan

Styret har vurdert at, på grunn av der store ødeleggelsene i 2023, er det behov for en grundigere gjennomgang av borettslagets vedlikeholdsplan. Styret har satt av midler til at en revidert vedlikeholdsplan ferdigstilles i 2024.

Større bygningsarbeider i leiligheter

Oppussingsarbeider er i ferd med å utføres i februar 2024 i leilighet 2015 i 32A (etablering av nytt kjøkken og fjerning av lettvegger), bygningsarbeider er gjort i 2008 i 32 A (endring av bærende strukturer som del av «byting» av kjøkken og soverom og etablering av felles stue/kjøkken) og leilighet 2020 i Midtgården, som er vernet (nytt bad).



Serviceavtaler som er gjennomført

Sjekk av brannvarslere 13. april. Bytte av brannslukningsapparater hos noen beboere. Heisene i Midtgården og i 32A får halvårlig service. Heis i 32A har ikke fått service høsten 2023 grunnet vannskader. Anticimex har kontrollert skadedyrsituasjonen tre ganger. Nordstrand Elektro/Optimal gjennomførte den obligatoriske 3årige el-kontrollen av borettslaget anlegg i januar (dvs utenom beboernes leiligheter). Beboerne be oppfordret til å sjekke egne elektriske installasjoner i januar 2024.

Servicetjenester og rammeavtaler

Styret har gjennomgått alle borettslagets service- og rammeavtaler, og det er besluttet at alle avtaler beholdes foreløpig med unntak av serviceavtale om sommerarbeider ute (klipping av plen, prydbusker, busker og trær), vinterarbeider ut (måking og strøing) og vask i Midtgården. Styret er ikke fornøyd med firmaets arbeid. Styret ser derfor på en mulig ny avtale for disse oppgavene. En oversikt over avtaler finnes på styrevernet.no for det nye styret. Avtaler som den enkelte beboer kan benytte, som elektriker og rørlegger, er lagt inn på Vibbo.

Styret ba Viken Fiber om å gjennomføre en undersøkelse av internettforbindelse i borettslaget pga klager fra beboere. Ingen feil ble funnet.

Huskomiteen

Huskomiteen har som tidligere hatt ansvar for administrasjon av gjesterom og av salongen, og for viktige felles arrangementer:

Vårfesten ble arrangert 5.mai 2023, høstfesten 6.oktober og tenningen av juletreet fant sted den 3.desember.

Gjesterommet har vært lånt ut til bruk i 82 døgn av til sammen 34 personer, og salongen har vært lånt ut til bruk i 10 døgn i tillegg til de felles feiringene for borettslagets beboere.

Grøntkomiteen

Grøntkomiteen har som tidligere gjort et stort arbeid for vedlikehold av grøntområdene våre. På grunn av dårlig oppfølging fra avtalepartner om grøntanlegg og vinterarbeid, har det falt ekstra mye arbeid på grøntkomiteen og styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak inntekter fra lading av el-biler.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak overflatevannsproblematikk, hvilket utgjorde en kostnad på kr 1 725 000.

Som følge av låneopptak har borettslaget betalt finanskostnader på kr 9 060 i 2023.



Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 1 500 000 og en økning av felleskostnader på 10 %.

Styret gjør vurderinger i forhold til økt låneopptak/ending av felleskostnadene kontinuerlig og vil holde andelseiere oppdatert

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr1 877 000 til vedlikehold. Dette omfatter:

- Kr 1 300 000 til overvannsproblematikk og diverse utbedringer
- Kr 400 000 til drift og vedlikehold av bygninger
- Kr 10 000 til drift og vedlikehold vvs
- Kr 10 000 til drift og vedlikehold elektro
- Kr 40 000 drift og vedlikehold utvendig anlegg
- Kr 60 000 til drift og vedlikehold av heiser
- Kr 22 000 drift og vedlikehold brannsikring
- Kr 10 000 drift og vedlikehold vaskerianlegg
- Kr 10 000 drift og vedlikehold ventilasjonsanlegg
- Kr 15 000 til dugnadsarbeid

Totalt kr 1 877 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, og budsjetterer med tilsvarende midler.



Jomfrubråten Borettslag

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Jomfrubråten Borettslag.

Lån

Jomfrubråten Borettslag har lån i OBOS Banken.

Et lån til en flytende rentesats på 5,9%

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 87 312 inkl. mva.

Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 91 936 inkl. mva.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Jomfrubråten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Jomfrubråten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 0272 Årsrapport og regnskap 2023.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 22. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



JOMFRUBRÅTEN BORETTSLAG ORG.NR. 958 986 386, KUNDENR. 272

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 111 820	924 749	1 111 820	768 004
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 854 862	172 743	-240 000	-1 459 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	14 520	14 521	14 000	14 000
Tillegg for nye langsiktige lån	16	1 500 000	0	0	1 500 000
Økning annen langsiktig gjeld		115 110	222 246	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-2 301	0	0	-54 000
Red. annen langs. gjeld		-115 110	-222 246	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 173	-193	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-343 816	187 071	-226 000	1 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		768 004	1 111 820	885 820	769 004
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 013 992	1 183 309		
Kortsiktig gjeld		-1 245 988	-71 489		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		768 004	1 111 820		



Jomfrubråten Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 662 138	1 663 764	1 663 000	1 824 000
Andre inntekter	3	24 709	35 739	3 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 686 847	1 699 503	1 666 000	1 839 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-13 395	-17 000	-22 000
Styrehonorar	5	-80 000	-60 000	-80 000	-106 000
Avskrivninger	14	-14 520	-14 521	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-7 500	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-40 000	-35 000	-40 000	-40 000
Forretningsførerhonorar		-87 310	-83 790	-87 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-120 093	-84 848	-60 000	-70 000
Kontingenter		-7 200	-7 200	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	8	-2 384 411	-442 107	-786 000	-1 877 000
Forsikringer		-138 960	-127 479	-142 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-264 978	-217 816	-263 000	-312 000
Energi/fyring		-72 475	-67 011	-90 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-169 476	-160 836	-165 000	-176 000
Andre driftskostnader	10	-150 515	-211 707	-153 000	-157 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 554 732	-1 533 210	-1 911 000	-3 130 000
DRIFTSRESULTAT		-1 867 885	166 293	-245 000	-1 291 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	22 083	6 450	5 000	5 000
Finanskostnader	12	-9 060	0	0	-173 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 023	6 450	5 000	-168 000
ÅRSRESULTAT		-1 854 862	172 743	-240 000	-1 459 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	172 743		
Fra annen egenkapital		-1 854 862	0		



Jomfrubråten Borettslag

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	26 496 580	26 496 580
Tomt		2 636 420	2 636 420
Andre varige driftsmidler	14	511 831	526 351
Miljøbankkonto, øremerket		55 399	38 788
SUM ANLEGGSMIDLER		29 700 230	29 698 139
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		7 395	17 034
Andre kortsiktige fordringer	15	165 117	13 497
Driftskonto OBOS-banken		1 145 335	469 789
Driftskonto OBOS-banken II		1	5 171
Sparekonto OBOS-banken		696 144	677 819
SUM OMLØPSMIDLER		2 013 992	1 183 309
SUM EIENDELER		31 714 222	30 881 448
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 36 * 100		3 600	3 600
Annen egenkapital		20 156 720	22 011 582
SUM EGENKAPITAL		20 160 320	22 015 182
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 497 699	0
Borettsinnskudd	17	8 329 090	8 329 090
Annen langsiktig gjeld	18	427 092	427 092
Avsetning bomiljøtiltak	18	54 033	38 595
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 307 914	8 794 777
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 231 627	71 489
Påløpte renter		6 060	0
Påløpte avdrag		2 301	0
Annen kortsiktig gjeld	19	6 000	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 245 988	71 489
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 714 222	30 881 448



Jomfrubråten Borettslag

Pantstillelse	20	11 329 090	8 329 090
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2024

Styret i Jomfrubråten Borettslag

Ingunn Kvisterøy /s/ Gunn Avlesen /s/ Gry Heiberg /s/ Anne Sofie Torp /s

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.



Jomfrubråten Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 631 124
Renhold av Midtgården	17 250
Carport	12 000
Eiendomsskatt	1 764
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 662 138

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger vaskeri	4 400
Strøm elbil lading	20 309
SUM ANDRE INNTEKTER	24 709

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 068, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 031
Utne Prosjekt AS	-106 061
SUM KONSULENTHONORAR	-120 093



Jomfrubråten Borettslag

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-2 165 390
Drift/vedlikehold VVS	-40 300
Drift/vedlikehold elektro	-6 215
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 346
Drift/vedlikehold heisanlegg	-67 175
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 313
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-27 650
Kostnader dugnader	-14 023
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 384 411

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 354
Vann- og avløpsavgift	-199 365
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-61 729
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-264 978

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-14 120
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-18 513
Renhold ved firmaer	-24 378
Snørydding	-80 461
Andre fremmede tjenester	-1 224
Kontor- og datarekvisita	-1 706
Trykksaker	-1 531
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 068
Andre kontorkostnader	-991
Bank- og kortgebyr	-2 464
Velferdskostnader	-3 558
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 515

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 585
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 498
SUM FINANSINTEKTER	22 083



Jomfrubråten Borettslag

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 060
SUM FINANSKOSTNADER	-9 060

NOTE: 13

BYGNINGER

Tilgang 1991	26 496 580
SUM BYGNINGER	26 496 580

Tomten ble kjøpt i 1991.

Gnr.152/bnr.326

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Oppvaskmaskin		
Kostpris	22 281	
Avskrevet tidligere	-22 280	
		1
Carporter		
Tilgang 2013	511 829	
		511 829
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	43 563	
Avskrevet tidligere	-29 042	
Avskrevet i år	-14 520	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		511 831
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-14 520

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Utlegg skadesaker - faktura fra TKS		
Heis AS		156 500
Strøm fakturert elbil lading for 4. kvartal 2023. Fakturert i 2024.		8 617
SUM ANDRE KORTS. FORDRINGER		165 117



Jomfrubråten Borettslag

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-1 500 000

Nedbetalt i år

2 301

-1 497 699

**SUM PANTE- OG
GJELDSBREVLÅN**

-1 497 699

NOTE: 17

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1991

-8 611 400

Korrigert innskudd

282 310

SUM BORETTSINNSKUDD

-8 329 090

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer

-427 092

Avsetning bomiljøtiltak

-54 033

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-481 125

NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kompensasjon kostnad strøm radonvifter 2023. Utbetalt i 2024.

-6 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-6 000

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

8 329 090

Pantelån

1 497 699

Påløpte avdrag

2 301

TOTALT

9 829 090

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger

26 496 580

Tomt

2 636 420

TOTALT

29 133 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6594444. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Overvannsprosjekt	Større prosjekt for å håndtere overvannsproblemer i borettslaget.
	Renovasjon av kjeller	Gjenoppbygging etter flom i regi av Tryg
	Omfattende vedlikehold av balkonger i 2.etg i nr. 32A Sør Maling av gavl i nr. 32B	
2022	Utbedring av feiertilkomst på taket av 32A, Utskifting av vindsperre og kledning på østvegg av 32B, Utskifting av lufteventiler i vegg i tilnærmet alle leiligheter i 32A og B	
2021	Ladestruktur El biler Malt gavlvegg i nr 32A Renset alle avløp og viftekanaler Ny belysning på gangvei til parkeringsplass	Etablere to ladepunkter



Jomfrubråten Borettslag

2019	Malt dører og vinduer i nr 32 A	
2018	maling og utbedring av carporter	
2018	Maling av Midtgården.	
2018	Skiftet råtne bord i nr 32 A og 32 B	
2017	Maling av fasade / Rens/utsk. kj.vifte	Jomfrubråtveien 32 A og 32 B. Rensing/utskifting av kjøkkenvifter.
2016	Nye verandatak og renner på 32 B og leil	
2016	Innkassing av to nye radonsug	
2016	To nye balkongdører i Midtgården	
2016	Beising av balkongene i 32A	
2015	Byttet panel/Råteskader	Byttet utvendig panel og stolper under svalgang. Panel Byttet på sydveggen av nr 32 A. Råteskadede stopler under svalgang. Råteskadede stolper i inngangspartiet er utskiftet og Råteskadede bord på verandaene er skiftet i 32 B.
2014 - 2014	Utbedring av inngangsparti og veranda	på 32 A er blitt impregnert og beslagene fuget
2014 - 2014	Pipene	Frostskadede taknedløp er reparert betongvegg mellom leilighetene 2008 og 2009 er etterisolert på toppen
2014 - 2014	Maling	
2013 - 2013	Maling av syd og vestvegg på Midtgården	
2013 - 2013	Rens kum	Kummene for tak nedløp inn mot tunet for 32 A ble rensert på nytt i forbindelse med montering av varmekabler.
2013 - 2013	Avfukting av kjeller	Avfukting av kjeller etter kraftig regnvær på forsommeren.
2013 - 2013	Ny heis/plattform	Motala MC 2000, ble i løpet av sommeren montert i nr. 32 A.
2012	Carporter mm	Maling/beising av overbygningene på verandaene i 32B Renset kummer for taknedløp, etter vasking av takene. -Startet prosjektering i forbindelse med nye carporter.
2011 - 2011	Diverse maling/heisrep	2011- Reparasjon av heisen i Midtgården (skifting av dørlister og ekstra smøring), men reimdriften må skiftes i 2012. - Maling/beising av de gjenstående vegger på 32 A og B ble avsluttet, men grunnet den fuktige sommeren fikk vi ikke malt overbygningene av verandaene på 32 B. Dette vil bli fullført i 2012. - Carportene er vasket og beiset.



Jomfrubråten Borettslag

2009 - 2010	Diverse rehabilitering	<ul style="list-style-type: none">- Kummene for taknedløp inn mot tunet fra alle heisene er renset i løpet av høsten.- Slutført rehabilitering balkonger mot vest- Installert ekstra lys i trappoppgangen i 32 a,- Bordkledningen på vestveggen i nr 30 skiftet og malt- Montert inspeksjonsluke på nordveggen i nr 32 a.- Bekkeinntakskum er renset- Justert plattinger balkongen 1.etg d i nr 32 b.- 2 stk pipehatter i nr 30 er skiftet
2008	Alle balkonger mot vest er rehabilitert	
2008	Rehabilitering av tak og takkonstruk.	Rehabilitering av tak og takkonstruksjon i 32 a etter fjerning av bærevegg.
2008	Tv-anlegget ble bygd om til å	Tv-anlegget ble bygd om til å ta i mot Riks-tv
2008 2007	Justert plattinger balkonger 1 etg. Vedlikeholdsplan utarbeidet	Vedlikeholdsplan for perioden 2007 til 2011 er utarbeidet. I gjennomgangen av den totale bygningsmassen er det avdekket betydelige behov for vedlikehold, bl.a. på tak i 32 B og balkonger i 32 A. Startet rehabilitering av balkonger, forventet avsluttet i 2009.
2007 - 2007	Maling av Jomfrubråtvn 30	
2007 - 2007	Maling av balkonger/vinduer i Jomf.32a	
2007 - 2007	Startet rehab.balkonger	Startet rehabilitering av balkonger, forventet avsluttet i 2008 - Jomfrubråtvn 32 a
2005	Carporten og Jomfrubråtveien 32 B ble malt.	



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 9.04.24

Selskapsnummer: 272 Selskapsnavn: Jomfrubråten Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.